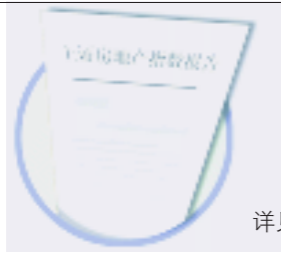


上海新房市场 量价齐跌

供应和需求表现双双疲软,上海一手住宅成交价格也被拉低。



上海二手房市场 观望弥漫

营业税和个税政策影响叠加,上海二手住宅市场有价无市。



上证第一演播室 特别节目

住房保障体系新思路初定,业内专家认为实施要量力而行。



详见 C12

一场“对策戏弄政策”的游戏还在上演

直击谁在曲线对抗楼市新政?!

【策划人语】

卡夫卡在《变形记》里描写了异变的人生,现在的楼市似乎也在异化成变身的舞台。

从5月17日“国六条”算起,楼市新政出台至今整整三个月。但是映入我们眼帘的,满是“对策”和“政策”的对抗:这边是一些地方政府阳奉阴违,在调控的大考中顶风“舞弊”;那边是开发商和投资者还在盘算如何囤房和逃税,帮忙的,还有那些为营生所迫的中介和代理商们……

我们不得不无奈承认,至少目前为止,楼市火爆还没有完全降温,死灰复燃的可能性依旧存在。

我们不得不忧心如焚,道高一尺,魔高一丈的尴尬局面继续上演,对抗楼市新政的闹剧没完没了。

破立关口,我们衷心期盼,楼市调控新政,请拿出贯彻到底的勇气和执行力来!

(柯鹏)

投资者 总能对付过去?

□ 本报记者 柯鹏

无论是机构还是个人投资者,这个夏天都不好过。但是,总有对付过去的办法。

海外基金已经从“限制外资炒楼”的171号文刚刚颁布时的错愕中镇定下来,不少开始蓄势待发。“我们发现171号文主要限制的还是外来的个人投资者,不让他们一人购买多套房产投资或投机,对于机构投资虽然也有限制,但是还是有剩余的。”一家来自加拿大的外资机构负责人表示。

该人士指出,尽管171号文要求海外基金投资中国房产,必须遵守商业存在原则开办设在境内的外商独资企业,或者遵循自用原则购买,但是“其实这都是可以满足的,只是麻烦一点而已。”据悉,现在不少海外基金都有通过自己的国内合作企业购买房产投资的打算,或者将自己的员工派驻这些企业具体操作

收购事宜;另外,通过海外公司间的收购,即在境外收购国内某个房地产项目的海外控股公司,也可以达到购置房地产项目的最终目的。

对于海外的个人投资者来说,现在的政策影响主要是在心理层面。刚刚在广州买了自己的第二套房的美籍华人孙先生告诉记者,他此次是以自己中国妻子的名义购买的房产,轻易回避了境外人士“一人一套房”的政策限制,并且只要经济条件允许,还可以继续购置下去。

对于国内的房产投资者来说,现在的情况最不妙,但也不是坏到无可救药。记者调查发现,现在虽然不少投机分子已经悄然退出市场,投资者也大多“转售转租”规避税费。但是,即便那些抛售房产的投资者,开始谋划“价格联盟”来维持房价。至于为了逃避税费,办理“阴阳合同”、赠与乃至遗赠的事情也有出现。

中介 无所不用是法则

□ 本报记者 柯鹏

“现在房地产中介的生意不好做了,我们更要发挥作用,找到生存的空间。”昨天,北京一位中介公司负责人坦言。据悉,随着楼市调控政策迭出,现在不少中介不得不惨淡经营,钻空子似乎在成为生存的必备伎俩。

记者调查发现,现在中介的生意经无所不在,只要能拉成一笔房地产交易,“无所不用”成了生存法则。“往年楼市光景好,我们坐着打打苍蝇,晒晒太阳,等着客户上门,也可以一天卖掉10套房。”上海四川北路的一家中型中介老板介绍说,“现在简直是从天堂堕入地狱,为了做成一笔生意,我们不得不来回奔波,说破嘴皮。”

据悉,目前由于税费的增加,房地产买卖的成交量大幅减少。因此,一旦有意向买卖的客户进门,大部分中

介都会帮着想方设法逃避税费,这成了“揽客”的必须。

“帮着做低房价的阴阳合同,帮着弄一些抵扣税费的假证明,甚至帮着办理假赠与、假遗赠……只要能少缴税的,我们都帮着想办法。其实,我们也很无奈。但是为了那上下家各1%的佣金,我们不得不做。”从事房产中介工作三年的小黄透露。

除了房地产中介,从事一手房买卖的房地产代理公司也面临业务减少的青黄不接态势。为了熬过这个炎夏,他们也开始想出很多对策,曲线对抗新政。“我们刚刚接了一个商铺项目,属于风险高的项目,很多投资者对未来盈利的信心不足,所以我们不得不冒风险,帮他们跟开发商签订售后包租的合同。但是这个你也知道,建设部是几次三番提示风险,而且不允许的。”一家广州的大型代理公司副总透露。



落实房地产调控新政,要对“顶风作案”令行禁止 蒋玉磊 制图

地方政府 总有一些在大考中“舞弊”

□ 本报记者 于兵兵

“令我十分不解的是,地方细则本来应该是配套措施,却个个成了解套方案。”一位来自台湾的独立房地产评论人士称。他所说的“解套方案”指的是近期关于房地产宏观调控的几个地方细则的出台。

强征个税,避重就轻

在8月1日实施的强征二手房个税政策中,地方政府上演了一出鲜活的偷梁换柱。国税总局关于强征个人所得税的108号文件中明确规定,严格按照税法征收二手房转让个税。只能无法出具房产原值凭证,无法计算“所得”差价时,才由地方税务部门根据实际情况,按房产交易全额的1%至3%收取。

就这一项,地方政府展转腾挪出了无限变通空间。据了解,目前部分

近年来房价上升较快的城市虽然在细则中分清了两项征收标准的前提,但在执行中却相当含糊。中原地产人士介绍,8月1日以来,在持续了两个星期的观望后,二手房交易开始恢复,但在符合交易个人所得税条件的交易中,只有一成左右的卖方选择了按差价20%交缴,其余均为全额的1%或2%。

“上海的房地产市场已经经过了一次调整,目前不适用更严厉的措施。”在采访中,上海的地税部门工作人员的解释依然一位政府房地产政策专家。“我们也有自己的难处,个个核对交易原值基本不可能。地税部门与房地产交易中心数据库并不联网。”某地一位地税部门人士介绍。

限外与结构:细则冷冻

在这一轮的房地产调控政策中,住房结构调

控和限制外资炒楼的政策是较早出现的文件,却在地方细则环节遭遇了类似于“冷冻”的处境。中央级文件对若干政策的松口是为了防止“一刀切”带来的矫枉过正,却被地方政府应用起来,成了有效的变通手段。“不出细则本身就是一个细则,那就是该怎么还怎么做。”上海境外人士专刊总编蔡为民这样认为。

在低调与本市开发商、中介及外资机构广泛接触后,某大型城市的政府高官给市场的一个提醒是“目前政府的工作重心不在此。”显然,这是一个鲜明的信号,短期之内,市场执行没有变化。在各大房地产交易中心,工作人员对外籍购房人士的解释是,“外资购房目前没有限制。”

认可勾地:寻租之嫌?

据国土资源部本月

开始实行的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》,“用地预审”制度即勾地制被正式认可。开发商对招拍挂出让地块可以提前进行用地预审申请,并承诺愿意支付的土地价格。招拍挂中,如没有更多优质选择,预审申请人须严格按照此价格受让。

正面看,这一政策是为了防止调控带来的土地流拍或低价出让,但一些地方,一些明显具有较好市场前景的项目也采用勾地的做法,无疑有官商沟通之嫌。

土地专家章剑峰曾表示,如果制度不完善,勾地制度很可能会成为一种名正言顺的利益寻租,土地部门将难免有从公益部门、宏观调控者的角色沦为经营个体的危险。而土地调控的方向本身却是杜绝私相授受、权钱交易。

开发商 棒喝下大玩鬼把戏

□ 本报记者 李和裕

生存还是死亡,这是一个问题。新一轮房地产调控风暴中,开发商也在这样拷问自己。虽说面对媒体,大多数开发商不约而同选择了沉默,但在这低调的表象下,他们还在谋划着一场“老鼠与猫”周旋的游戏。

先是结构调控政策给了开发商一个“下马威”,90平方米和70%比例的双控制还真让开发商犯愁,很多都面临户型整改的问题,特别是那些有分期开发项目的企业。

“大家都在研究一些‘秘籍’,可以巧妙突破90平方米的限制。”有开发商表示。比如,利用阳台面积不计入套型建筑面积,有的开发商考虑将阳台的概念延伸扩

大,将住宅套内的面积控制在90平方米以下,而把餐厅和阳台的设计连为一体,这样购房者实际的房屋使用面积完全可以超过90平方米,符合国家规范,售价则还可以调高一些。

更多的则是考虑将大户型设计成可并联打通或上下打通的相邻小户型或子母户型。“购房者打通墙壁后就可以变成大户型,打通楼板则能够变成复式房,长三角的一些开发商已经在这样操作,而且可大可小的户型选择让开发商销售起来更觉灵活。”上海易居房地产研究院分析师介绍。

在建设部的结构调控细则出台后,并非“一刀切”的控制标准更让开发商松了一口气。并且,既然国家大力提倡小户型的开发建设,有

的开发商便“先下手为强”,利用打了“擦边球”的超高层高的小户型来刺激销售;有的则反而“捂房”,在销售的时候把一段时间内可能比较抢手的小户型先保留起来,以后再见机出手。

此外,虽然对于开发商的销售行为,九部委也进行了政策规范,如对捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价的房地产企业,将加大整治查处力度;获得销售许可证的项目,房源必须在3天内放开等。但据了解,开发商对于前期准备的营销依然“我行我素”。“客户总要积累,会有变通的办法。至于房源要全部放开,也没太大问题,申请销售许可证的时候,还是可以按照我们的营销进度去操作,无非是多去申请几次。”一位

销售经理直言不讳。比较“致命”的当头棒喝恐怕就要算国家对“银根”的收紧了。内地开发商融资渠道不多,调控形势下又不能指望销售回款,卖地则已代表穷途末路,因而一些企业便开始剑走偏锋。

为了减轻资金压力,曾有开发商将前期剩余额房源以个人购房者名义进行“自购”,从而获得贷款进行融资;还有房企以贸易企业的运作方式申请贷款,以贸易流动资金的名义申请贷款,抵押物便是该房企转手于自己成立的贸易企业的房产;如今又有开发商通过注册临时性企业,以新企业名义购买物业,申请机构贷款来获得资金——“左手转右手”的游戏再次反映出开发商“钻空子”的状态。

楼市评弹

以立法化解“化功大法”



□ 柯鹏

2005年,新老“国八条”出台后的楼市调控最终没有完全落实。当时,有位官员曾无奈坦言,政府调控“看得见的手”最终输给了楼市利益群体私下对抗的“看不见的手”。

今年的情况,目前看也不甚乐观。一些地方政府还在施展“拖刀记”应付中央,一些开发商已经迫不及待开始弄起表面文章;投机者纷纷解套,中介们就忙不迭帮着避税……好一派繁忙的景象!

其实,楼市各方是绝对不敢公然站出来对抗楼市调控的,违规也罢,逃税也罢,我们现在调查和曝光的,都是那些曲线对抗和钻空子的行为。这些行为,就像旧时武侠小说里面提到的化功大法一样,可以把一个绝顶高手的功力化于无形。楼市调控一拳打在棉花堆上,手感不对,可又叫不出苦来,落个尴尬的结局。

我们这两年的楼市调控,流程其实差不多。先是中央提出指导精神,再由国务院发出框架通知,接着是各大部委出台相关政策,最后落到地方去制定细则和实施。但是,我们发现,这些最为关键的“国八条”、“国六条”、“九部委意见”都是各大部委的部门规章,在我国《立法法》中,对“部委规章”、“省一级人大或人大常委会制定的‘地方性法规’及省一级政府制定的‘地方性规章’在法律效力上的高低缺乏明确界定;而在司法实践中,“部委规章”也常常只起“参照”作用。

关键点浮出水面,“部委规章”的强制性和执行力还不够。与此同时,目前,我国房地产有关的法律又显得跟不上快速发展的房地产市场。比如,现行我国房地产法中最核心的《城市房地产管理法》,1994年通过,至今历时12年,我国的房地产业体早已发生了计划经济转向市场化的翻天覆地的转变。一个轮回下,与时俱进的修改已经非常必要。

撇开来说,现在的房地产调控,早就不是一个部委、一个产业的自家事。高瞻远瞩、合纵连横,从制度和法规的角度下狠招,才能最终打下一片新天地来。

大市管窥

世界银行:中国宏观调控已见效

世界银行本周发布最新一期《中国经济季报》,认为中国前期的调控措施已经产生作用。世界银行否认中国经济出现全面过热,只是房地产等部分行业出现产能过剩和过热问题。世界银行还乐观预测,下半年中国GDP可能有所放慢,2007年更可能进一步降至9.3%。

点评:我国宏观经济调控的作用能获得国际认可固然可喜,但世界银行对房地产行业的“指名道姓”提醒我们不可掉以轻心。可以预见的是,下半年中央将进一步加强对宏观调控,保证经济形势以一种持续稳定的方式运行。对于房地产等投资较热的产业,相信中央会继续保持上半年的态度,进行稳健调控。

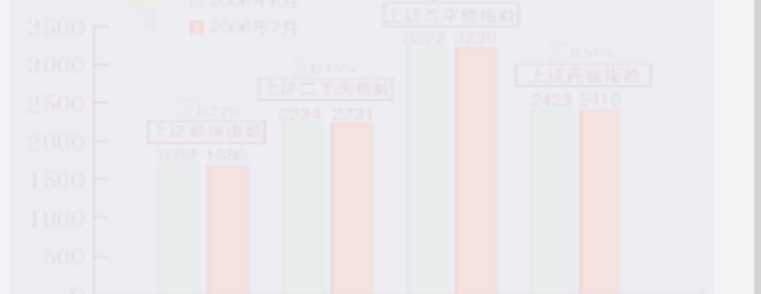
建设部:部分地方调控不到位

新华社本周报道,深圳、大连、呼和浩特、北京等依然位列新建商品住房销售价格涨幅较高城市的前几名,可见当前房价上涨过快的城市依然集中在北京、环渤海和珠三角地区。对此,建设部认为原因是一些地方对房地产调控的思想认识还不一致,贯彻各项调控措施还不到位,房地产市场发展中的一些突出问题还没有得到根本解决等。

点评:如今,中央的调控之网已经全面撒下,但能否收到成效,关键还要看地方政府落实调控措施的程度。老百姓都希望各地政府能切实负起责任,坚决维护中央调控政策的统一性、权威性、有效性,不要让房地产市场的持续稳定健康发展仅成为一句口号。

(整理 点评:李和裕)

上证房地产7月指数



张大伟 制图